

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE NOYAREY ND**

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

Dans les secteurs exposés à des risques faibles ou modérés, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article ND I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admis sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1 - pour les bâtiments existants à conditions de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

- leur extension dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire
- leur transformation ou leur aménagement
- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination.

2 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

3 - Les installations et constructions destinées aux exploitations agricoles de caractère extensif.

4 - Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.

5 - Les clôtures.

6 - Le camping à la ferme.

7 - Les constructions et les aménagements nécessaires à la réalisation des mini-terrains d'accueil des gens du voyage sur les terrains réservés à cet effet.

8 - Le réaménagement ou la reconstruction pour un usage d'habitation ou d'hébergement des bâtiments partiellement en ruine à condition que :

- ces bâtiments soient situés au-dessus de la cote NGF de 300 m ;
- les ruines laissent encore apparaître le volume antérieur de la construction (ensemble des murs porteurs encore partiellement apparents) ;

- le secteur soit desservi en eau potable en qualité et en quantité suffisante (défense incendie) et en électricité ;
- le secteur soit desservi par une voie carrossable en état suffisant pour permettre un accès aisé aux bâtiments et notamment l'accès des véhicules de sécurité, de secours et d'incendie ;
- les bâtiments soient réaménagés ou reconstruits dans le respect du volume antérieur, ainsi que de l'architecture et des matériaux de la construction initiale et des constructions voisines.

9 - **Dans les secteurs NDa**, les installations et constructions destinées à des équipements sportifs ou de loisirs et nécessaires à leur fonctionnement.

10 - **Dans les zones archéologiques sensibles**, repérées sur le document graphique du POS sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels" toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des Antiquités Historiques (Sous Direction de l'Archéologie) afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

#### Article ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article ND 3 : ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

#### Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **I - EAU**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées et sous réserve d'autorisation préalable.

##### **II - ASSAINISSEMENT**

###### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

###### 2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Article ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

**Article ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées à l'article ND 1 doivent être édifiées en recul, d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où il n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

**Article ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois dans les secteurs NDa, les bâtiments et constructions pourront être implantés jusqu'en limite séparative dans la mesure où ils n'entravent pas l'usage de la parcelle voisine.

**Article ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**Article ND 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**Article ND 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisée à l'article ND 1 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12.00m mesurée à l'égout de toiture.

**Article ND 11 : ASPECT EXTERIEUR****Caractère général :**

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- La mise en place de talus, au droit de la construction, ne doit pas excéder une hauteur de 0.70m par rapport au terrain naturel avant la construction.

- Les réservoirs, stocks de matériaux nécessaires à l'habitat laissés à l'air libre devront être masqués totalement par des haies vives.

**Façades :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les enduits de façade dans leur mise en oeuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.
- Les couleurs des façades vives ou blanches sont interdites.
- Toute imitation de matériaux ou mise en oeuvre de matériaux qui n'est pas dans le caractère du site est interdite.
- Les portes d'entrées, de garages, les fenêtres et leurs volets seront harmonisées dans leurs proportions, matériaux et couleur.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

**Toitures :**

- Les toitures terrasse sont interdites, seules les toitures à pentes sont autorisées.
- Celles-ci doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions de la zone dont la dépassée sera au minimum de 0,50m. Toutefois, les constructions comportant des parties en terrasse peuvent être autorisées, lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.
- Les percements éventuels dans les toitures doivent être incorporés dans le plan des toitures ou dans le plan des façades.
- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.
- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

**Clôtures :**

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur ou leur implantation pourra donc, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maximums fixés ci-après.

En règle générale :

- Les clôtures seront constituées par des haies vives (hauteur conforme au code civil), éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1.50m depuis le niveau du sol naturel.
- Lorsqu'elle existe, leur partie pleine ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 0.40m.

Toutefois :

De part le caractère de la zone les murs traditionnels existants doivent être conservés, restaurés et éventuellement complétés par des grilles ou grillages. Dans le périmètre du centre ancien, il est possible de créer des murs sous réserves que l'aspect soit en harmonie avec l'environnement immédiat. Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou utilités tenant à la nature de l'occupation du sol (protection, danger...) dûment justifiées.

**Annexes :**

- Les constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

**Divers :**

- Les antennes de télévision individuelles ou paraboles sont admises sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faitages, les conduits de cheminée et autres. Les couleurs devront s'harmoniser aux teintes des supports de fixation.

- Les capteurs solaires devront obligatoirement être intégrés à la construction, soit dans la conception de la toiture ou des façades.  
Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

#### **Article ND 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

#### **Article ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS --ESPACES BOISES CLASSES**

Sont interdits :

- Les défrichements et déboisements sauf ceux liés à l'exploitation normal de la forêt.
- Les mouvements de terrain (exhaussement ou affouillement du sol) remettant en cause l'aspect initial du site.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **Article ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.